臺灣臺北地方法院小額民事判決

111年度北小字第4101號

原　　告　陳婉甄

000000000000000000

被　　告　永慶房屋仲介股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　孫慶餘

訴訟代理人　連根佑

上列當事人間請求返還不當得利事件，於中華民國111年12月12日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

本件依原告所提出之兩造簽訂委託銷售契約書第15條約定（見本院卷第19頁），雙方合意以委託標的物所在地（即門牌號碼為臺北市○○區○○路000巷00號3樓之6建物及其坐落之臺北市○○區○○段00○0號土地，下稱系爭不動產）為第一審管轄法院，依民事訴訟法第24條規定，本院自有管轄權。

貳、實體方面

一、原告主張：原告委託被告大直美麗華店銷售原告所有之系爭不動產，承辦經紀人為紀利璋。嗣於民國110年1月3日訴外人翁春鈴交付新臺幣（下同）10萬元為斡旋金，原告於期限內回覆同意交易，雙方談妥890萬元成交，並簽訂不動產買賣意願書，斡旋金即轉為定金，並由被告代收10萬元。又該意願書有3天審閱期，翁春鈴既已簽名，表示有訂約之意；且其上記載簽約是總價10％、用印10％、完稅10％、尾款交屋70％，表示雙方已談妥價款。然翁春鈴於該日下午7點半左右以要接送小孩為由而離開，臨時反悔未簽約，此屬可歸

責於翁春鈴之事由，依不動產買賣意願書第5條約定，定金應由賣方即原告沒收。原告自110年1月間起持續向被告大直美麗華店之店長陳冠綸及承辦人紀利璋告知應沒收違約金並交付原告作為賠償，被告竟不願交付該斡旋金。爰依不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項及民法第179條、第181條、第182條第2項、第249條第2款、第250條規定提起本訴，並聲明：被告應給付原告10萬元。

二、被告答辯聲明及理由

（一）原告於109年9月9日與被告簽訂委託銷售契約書，委託銷售原告之系爭不動產，委託銷售價格為1,099萬元，期間自109年9月9日起至同年11月30日止；且於109年11月30日簽訂委託事項變更契約書，延長委託期間至110年11月30日止；又於110年1月25日簽訂委託事項變更契約書，變更委託銷售價格為1,300萬元（下稱系爭委託契約）。

（二）按不動產經紀業管理條例第26條第1、2項規定：「因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任」，查被告雖受原告委託銷售系爭不動產，然被告並無任何違背系爭委託契約之情事，亦無任何可歸責之事實，原告自不得向被告請求損害賠償。

（三）訴外人翁春鈴於110年1月3日簽訂該不動產買賣意願書，並給付斡旋金10萬元。原告與翁春鈴間雖就成交價金已有共識，但就簽約款、用印、完稅、交屋款等各款項給付時序均無共識，故雙方尚未簽立不動產買賣契約書。且翁春鈴並無表示不願買受系爭不動產，是本件究係何者違約，尚有爭議，亦非被告得逕為認定。倘原告指摘翁春鈴違約，欲沒收斡旋金，應先行向翁春鈴催告，並以其為請求之對象。又該斡旋金屬翁春鈴所有，本件原告以被告為請求對象，依民法第179條、第181條、第182條第2項規定，

逕向被告請求返還系爭斡旋金，恐非可採。

（四）又按民法第249條第2款規定：「定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還」，第250條規定：「當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額」。查本件付定金之當事人並非被告，原告不得依民法第249條第2款、第250條規定向被告請求。

（五）並聲明：原告之訴駁回。

三、查原告於109年9月9日與被告簽訂委託銷售契約書，委託被告銷售系爭不動產，委託銷售價格為1,099萬元，委託期間自109年9月9日起至同年11月30日止；且於109年11月30日簽訂委託事項變更契約書，延長委託期間至110年11月30日。而訴外人翁春鈴於110年1月3日簽訂不動產買賣意願書，並同時交付斡旋金10萬元予被告之事實，為兩造所不爭執，並有原告提出之委託銷售契約書、委託事項變更契約書及不動產買賣意願書在卷足參（見本院卷第15至29頁、第93頁），堪認為真實。

四、本院得心證之理由

（一）按「因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任」，不動產經紀業管理條例第26條第1、2項固有明文。惟按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。查不動產買賣意願書第3條第1項固約定：「買方同意永慶房屋可為買賣雙方之代理人。自

簽立本意願書至110年1月29日日止為斡旋有限期間，於此期間內若賣方接受買方之承買價款及意願書之條款時，買方同意買賣契約即已成立生效。若賣方有同意授權永慶房屋可代為收受買方支付之定金時，永慶房屋得全權代理買方將斡旋金視同定金交予賣方…」（見本院卷第93頁），惟被告抗辯原告與翁春鈴間雖就成交價金已有共識，但就簽約款、用印、完稅、交屋款各項給付時序均無共識，故雙方尚未簽立不動產買賣契約書，且翁春鈴並無表示其不願買受系爭不動產等語。本院觀諸不動產買賣意願書確有記載：「簽約（含定金）：總價之10％或新台幣X萬元整」、「用印：總價之10％或新台幣X萬元整」、「完稅：總價之10％或新台幣X萬元整」、「尾款（交屋）總價之70％或新台幣X萬元整」，惟並無確切給付時間，是被告抗辯買賣雙方就給付時序均未達成合意，尚非無據。又查不動產買賣意願書第5條約定：「斡旋金轉為定金後因可歸責於買方之事由致無法簽定買賣契約時，定金由賣方沒收。若係因可歸責於賣方之事由致無法簽定買賣契約時，賣方應加倍返還已收全部之定金」，查本件買方翁春鈴是否違約尚有爭議，被告自無從逕為認定翁春鈴違約而將定金交付原告。是原告主張被告拒絕交付斡旋金10萬元，而致原告受有損害，爰依不動產經紀業管理條例第26條第1、2項規定，請求被告給付10萬元，為無可採。

（二）次按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同」、「不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額」、「受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還；如有損害，並應賠償」，民法第179條、第181條、第182條第2項固有明文。惟按依不當得利之法

則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準（最高法院77年度台上字第1211號裁判意旨參照）。查原告主張翁春鈴簽訂不動產買賣意願書後反悔不買，構成違約，原告自得沒收該斡旋金10萬元，但被告拒絕交付斡旋金予原告，被告受有不當得利之事實，為被告所否認。依上述說明，自應由原告先就被告受有利益之事實舉證以實其說。查被告僅為買方翁春鈴於本件買賣之代理人，系爭斡旋金並非歸屬被告所有，被告自無因此受有利益。是原告主張被告未交付系爭斡旋金而受有不當得利云云，要嫌無據。

（三）又按「契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還」，民法第249條第2款固有明文。惟依上述不動產買賣意願書第2、5條約定可知，交付定金之當事人為翁春鈴，並非被告公司，原告依上述規定請求被告給付定金，顯屬無據。另按「當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額」，民法第250條定有明文。本件原告並未舉證兩造間另有約定違約金之事實，則原告據此規定請求被告交付10萬元，亦無可採。

五、從而，原告依不動產經紀業管理條例第26條第1、2項規定及民法第179條、第181條、第182條第2項、第249條第2款、第250條規定，請求被告給付10萬元，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　27　　日

臺北簡易庭

法　官　郭麗萍

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○○路0 段000 巷0 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　27　　日

書記官　陳怡如

計　　算　　書

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	1,000元	
合　　計	1,000元	

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。